SUPLEMENTO DE ESTILO Y DECORACION DE PAGINA|12. SABADO 31 DE MAYO DE 2008. AÑO 10. Nº 484

m²

petit-hotel

un proyecto de ley busca proteger 123 de estos edificios que crearon el carácter porteño

GUSTAVO MUJICA

Dineros y patrimonios

Una desarrolladora norteamericana explicó cómo se hacen buenos negocios y se cuida el patrimonio en Chicago. Fue en una reunión con legisladores en la que hizo números y se habló claramente de dineros.

POR S. K.

En este mes que termina, Buenos Aires fue escenario de un encuentro del Foro Internacional de Mujeres que trajo de visita una interesante cuota de talento a nuestra ciudad. Entre varias otras, estuvo Pamela Gleichman, una norteamericana enérgica y exacta que se dedica al desarrollo inmobiliario en gran escala en la ciudad de Chicago. Sorprendentemente, Gleichman es tan ducha en hacer torres a la manera de su ciudad, como en entender, utilizar y apoyar los meandros de las leyes de protección al patrimonio. Fue por eso que antes de volverse a casa tuvo una reunión abierta con diputados y asesores de la Comisión de Patrimonio en la Legislatura. Alrededor de la mesa, la señora Gleichman develó un andamiaje que hace sustentable el patrimonio y genera buenos negocios para todas las partes.

La piedra fundamental del sistema es el que concede un crédito impositivo al desarrollador que quiere restaurar, reciclar y reutilizar un edificio que ya fue catalogado, sea por las autoridades locales o por el National Trust for Historical Conservation, una institución privada que es el gran león del patrimonio en Estados Unidos. El crédito equivale al 20 por ciento de lo que se gaste en comprar y reciclar el edificio, y corre contra presentación de un presupuesto de obra aprobado por la AFIP norteamericana. Este crédito es por cinco años, plazo largo para evitar especulaciones: si el edificio es demolido, alterado o vendido antes de los sesenta meses, hay que pagar todo. Los desarrolladores suelen pasarle el crédito obtenido a alguna empresa que necesita descargar impuestos –generalmente, un banco– que compra el 80 por ciento al valor del 100 por ciento. El banco queda asociado por cinco años, luego se retira y el edificio es propiedad total del desarrollador. Para edificios anteriores a 1936 que no estén catalogados se usa el mismo sistema, pero por un diez por ciento de la inversión.

El crédito depende del gobierno federal, ya que interviene la AFIP –en rigor, el IRS– pero Chicago tiene además programas locales. Uno que fue creado en 2005 y que está dando muy buenos resultados es Adopte un Edificio Histórico. Con este sistema, un desarrollador dona fondos para restaurar un edificio histórico, catalogado o no, o decide invertir en restaurar uno propio. El beneficio es para otra obra nueva que se decida hacer en otro lugar y consiste en una sustancial rebaja en el precio del permiso de construcción y en que el FOT puede subir un punto coma cuatro. Esto es, se le suma un 1,4 por ciento a la superficie autorizada normalmente.

Hay otros dos programas locales que también son recientes –Chicago pasó en 2005 un paquete de leyes para defender su patrimonio construido– y ya están mostrando buenos resultados. Uno impone un techo al valor fiscal de una propiedad reciclada por doce años. La idea es muy simple: cuando se recicla un edificio y en particular cuando se le da un nuevo uso, sube su valor. Un galpón abandonado que pasa a ser oficinas, un teatro tapiado que renace como gran librería o un conventillo transformado en atelieres pasan a ser propiedades con un mayor valor fiscal. La ciudad –en rigor, el condado de Cook, que es el "departamento" que incluye Chicago– acepta no subir esta base fiscal por doce años y sigue cobrando como si estuviera todavía en mal estado. La condición de base es que se gaste en reparar y restaurar el equivalente al cincuenta por ciento del valor del edificio.

Pero en una ciudad, la mayoría absoluta de los edificios siguen siendo viviendas individuales, y para este malón de propiedades también hay programas. Uno extiende los doce años de techo fiscal a viviendas unifamiliares o a casas unifamiliares que se alquilan a personas físicas como vivienda. En este caso, se exige una inversión del 25 por ciento del valor de la propiedad y el permiso de obra es estrictamente gratuito. El otro programa disponible permite "donar" la fachada a la ciudad: se recibe un crédito impositivo a cambio de un compromiso por escrito de no alterar jamás el frente del edificio. El crédito significa pagar menos impuestos y tener dinero disponible para restauraciones. Estos dos programas resultaron, lápiz en mano y calculadora encendida, tan convenientes que ya se calentó el mercado de casas antiguas con gente buscándolas para aprovechar estos incentivos.

Como puede percibirse, estos meandros burocráticos son como azúcar para los especuladores. Gleichman misma lo señala y explica que todo depende de la capacidad de inspeccionar de la ciudad y del nivel de castigos disponibles en Estados Unidos y en Chicago para los que hacen trampa. Allá son drásticos y muy onerosos.

Discusiones por el La Salle

Esta semana se realizaron las audiencias públicas por la catalogación del colegio La Salle de la calle Riobamba. Como se recordará, la Legislatura votó en febrero la catalogación de ese edificio elegante y cargado de historia, luego de que el jefe de Gobierno Mauricio Macri movilizara sus recursos. Es que los lasallianos iban a transformar su edificio en un hotel con un proyecto arquitectónico muy destructivo. La Legislatura tiene que volver a votar la catalogación, una penalidad –doble lectura– que la protección del patrimonio tiene que pagar, pobrecita. Entre miércoles y jueves, el salón San Martín fue ámbito para que los interesados hablaran.

Hubo 36 inscriptos y una inmensa rebeldía a aceptar el límite de hablar cinco minutos, con lo que la audiencia quedó desdoblada en dos sesiones. Hubo ex alumnos, hubo actuales docentes y hablaron las autoridades de la escuela y de la congregación. Se dijeron muchas cosas que sólo entenderán quienes conocen la interna en esa comunidad y hasta se ventilaron viejas broncas asociativas. Y sistemáticamente se habló de cosas que no vienen al caso, que nadie cuestionó y que en todo caso no son asunto legislativo.

Los lasallianos –valga la palabra para los miembros laicos de esa comunidad y para los que participan en la vida del colegio– hablaron larga y repetitivamente de la buena obra de su orden, de su compromiso con los pobres y de su tarea educativa. Y explicaron largamente la necesidad de fondos para hacer ese trabajo y la traba que significa tener que seguir usando el colegio como colegio, en lugar de darle un rol rentable. Esto es mezclar naranjas con manzanas, ya que la Legislatura no puede imponerle un uso al edificio, sólo protegerlo como objeto construido. El problema que los lasallianos no parecen capaces o dispuestos a reconocer es la mediocre propuesta arquitectónica que presentaron: el proyecto de hotel es un desastre para el edificio histórico. Sólo el arquitecto José María Peña, con su amabilidad proverbial, señaló este aspecto esencial.

La razón es que evidentemente muchos ex alumnos no quieren ver su escuela transformada en hotel o centro de convenciones. Esa discusión es privada de la comunidad del La Salle y no puede ser tomada en cuenta por los legisladores justamente porque es un asunto privado. Pero la preservación del edificio sí es cosa pública y el La Salle no da ninguna garantía de criterio o buen gusto. Ya hay dos pruebas de esto: el proyecto hotelero presentado, guarango y dañino, y la ínfima calidad conceptual del edificio "nuevo" de la escuela, sobre la calle Ayacucho, que es olvidable, pajarón y mal construido.

Todo esto se podría haber hecho de otro modo, con un proyecto respetuoso del patrimonio, de bajo impacto pero rentable y viable. No es ninguna ciencia oculta, es cosa de consultar con gente que realmente sepa de estas cosas. Pero insistir con ciertos arquitectos porque son "de la casa" termina como terminó este caso: el edificio protegido desde el Estado y la comunidad lasalliana obligada a hacer lo que tendrían que haber hecho desde el principio: custodiar su pedacito del patrimonio edificado de nuestra ciudad y ganar el dinero que necesitan para seguir su obra.



POR SERGIO KIERNAN



Un proyecto legislativ
extinción, el petit ho

Cuando Buenos Aires se hizo rica, hace algo más de un siglo, se encontró con que no tenía pasado. O que tenía un pasado medio de adobe, de último arrabal del imperio español. Ni hablar de la acumulación de grandes edificios de Europa o Asia: México, Perú y Cuba nos ganaban por goleada hasta en el rubro residencias de nobles. Uno de los encantos de La Habana o de la vieja Lima son las casas de marqueses y condes, de piedra tallada y blasón en el dintel. Nuestra gran aldea tenía plata pero sin lustre.

Lo cual explica el frenesí fundante de crear en lo físico un pasado. La lógica del tema puede ser cuestionable –sobre todo desde estos posmodernismos de hoy en día–, pero cierra: un país necesita un paisaje cultural físico, ese paisaje físico se construye ladrillo por ladrillo y si no se construyó antes, se lo construye ahora. Nuestras ciudades se alzaron y agrandaron con esta divisa en mente, por eso son un catálogo de arquitecturas europeas. A esto hay que sumarle la voluntad inmigrante de hacer la América y mostrarlo con una gran casa al estilo del viejo país, y la obligación del rico y del enriquecido de construir algo *valioso* y no simplemente caro.

Un resultado feliz de estas pulsiones fueron los muchos palacios y petit hoteles que todavía ornamentan nuestras calles. Estas muestras de elegancia, buena arquitectura y cultura fueron cayendo bajo la piqueta en un proceso tan acelerado que los palacios ya se cuentan con los dedos de una mano –y quedan algunos gracias a las embajadas– y el petit hotel corre el riesgo de extinguirse en Buenos Aires, como la casa chorizo. Curiosamente, por las mismas razones: casas que ocupan terrenos grandes y tienen un solo dueño, con lo que resulta fácil comprarlas y demolerlas. El PH, como el edificio multivivienda, implica hablar con más de uno y por eso sobrevive mejor.

La demolición artera de tanto petit hotel es, además, un típico caso de vampirismo inmobiliario. A Palermo Viejo le están construyendo un murallón de torres, todas vendidas como "una nueva forma de vida" asomada al verde y con buena vista. Pero resulta que el verde es de los jardines ajenos, la buena vista es porque hay casas y la forma de vida

FOTOS GUSTAVO MUJICA

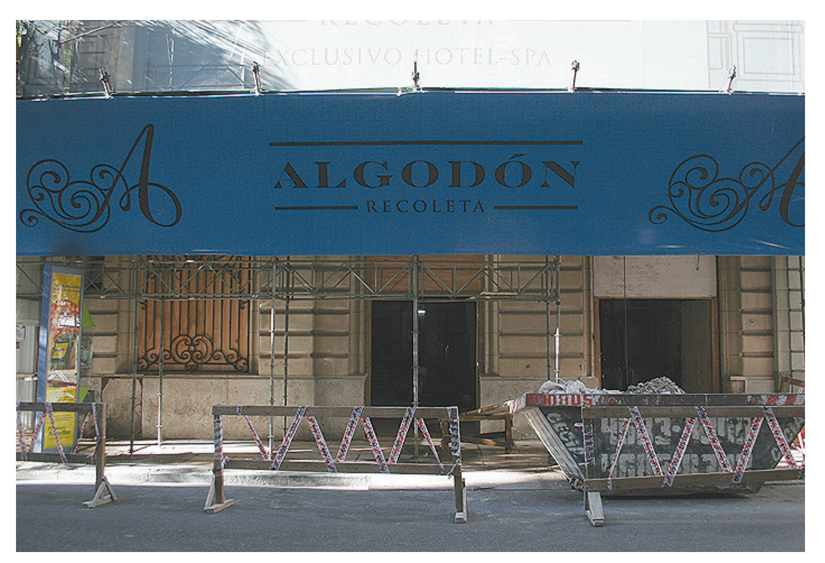






tacto en Francia

vo busca catalogar –salvar, proteger, revivir– esa especie en peligro de tel porteño. Son 123 piezas de primer orden que necesitan un marco.



Candidatos: Montevideo 1550, Paraguay 1535 –muy deteriorado y de futuro dudoso–, Montevideo 1537 y Paraguay 1580. Abajo, la sede del futuro hotel Algodón en Montevideo al 1600. Estos edificios de raíz tan francesa forman la misma imagen de la ciudad, y no están hasta ahora protegidos.

fue construida por esas mismas casas. La torre viene a vampirizar lo que construyeron los otros. Con los petit hoteles, concentrados en la zona norte, pasa lo mismo, con desarrolladores que los demuelen para construir edificios olvidables, berretas pero caros, vendidos para tener "una nueva forma de vida" en un barrio elegante y europeo. Se demuele la elegancia para venderla.

Esta semana, la presidenta de la Comisión de Patrimonio de la Legislatura porteña, Teresa de Anchorena –Coalición Cívica–, presentó un proyecto específico para catalogar uno por uno 123 petit hoteles, algunos de los cuales son verdaderos palacetes. El primer tema a recordar es que por el solo hecho de estar incluidos en un proyecto con estado parlamentario, estos edificios no pueden ser demolidos. La lista completa se publica en esta misma página y puede servir para que los vecinos detengan el intento de demolición.

El stock a custodiar incluye edificios en peligro, como el de Quintana que alojó al Club Parliament y que, según los render promocionados en su momento, está siendo transformado en departamentos con serios cambios en la fachada. Legalmente hablando, el proyecto ya debe ser cambiado para evitar cambios en el frente. También, en la calle Paraguay, una gran residencia que esconde un lindo patio-jardín interno con un segundo edificio de servicios, que está en muy mal estado y en venta. Y también dos edificios en Montevideo al 1600, uno en obra –se construye un hotel boutique– y otro que resulta peculiar por dos razones. Es que Montevideo 1635 es un raro caso de *hotel avec cour*, una gran residencia con un gran portón que se abre a un patio-caballeriza, con lo que el edificio tiene dos fachadas, una que da a la calle y otra, la de la casa en sí, que da al patio. La segunda razón es que esta mansión es un centro de espionaje oficial.

La amplia mayoría de los edificios en la larga lista recibirían una protección cautelar, que garantiza sus fachadas y volúmenes, y algunos una protección estructural, que impide hasta remozarlos sin autorización del Ministerio de Cultura. Que se apruebe esta lista es una garantía de que se salvaría un elemento de raíz de la identidad de esto que, después de todo, era la París de las Américas. Y también una muestra de la seriedad con que se toman el patrimonio los legisladores.

La lista a proteger

Esta es la lista de los 123 edificios a catalogar en el proyecto de la diputada Anchorena, todos con el grado cautelar excepto cuando se indique otra categoría:

Agüero 1381, 1992.
Arenales 884, 1678, 1724/26, 1738, 1925, 2091, 2374/76.
Callao 950/56, 976/82.
Córdoba 1148, 1551/53/55, 1576/80, 1739.
Las Heras 1646, 1722/24/26/28/32, 1749.
Ayacucho 260, 1245, 1263, 1314, 1486, 1537, 1561/67/71, 1578, 1683.
Beruti 1326/32/38, 2480, 2576.
Carlos Pellegrini 1285.
Charcas 2649, 2653, 2659.
French 2802.
Gallo 1483/85.
Güemes 2392.
Guido 1722/24, 1760, 1785, 1841/43, 1870/80.
Juncal 1207, 1319/25/31, 1642, 1648, 1662, 1690, 1914, 2029, 2123, 2184.
Junín 1276, 1278, 1284, 1286, 1321.
Laprida 1804, 1816, 1820.
Larrea 953, 984, 1177, 1275.
Libertad 926, 1235 (Estructural), 1275/77.
M. T. de Alvear 1560/64
Maipú 972/74 (Estructural).
Mansilla 2610.
Montevideo 463, 640, 641, 688, 696, 1537 (Estructural), 1550, 1647, 1635/39/41 (Estructural).
Pacheco de Melo 1902 (Estructural), 2134, 1922/26, 2120/26, 2143/47/55, 2181/85, 2894/96, 2184-2178.
Paraguay 1535, 1578/80, 2512.
Paraná 1048.
Quintana 134/42, 160, 161, 174, 188 (Estructural), 333, 134/142.
Rodríguez Peña 525, 536, 575, 589, 632, 640, 645, 1464, 1474, 1489, 1674, 1741/59 (Estructural), 1778/80.
Suipacha 936, 1032/34/44 (Estructural),
Talcahuano 1234, 1261.
Tucumán 1727/35.
Uriburu 1614.
Uruguay 967/69, 1174, 1851, 1856.
Viamonte, 1861, 1871.

Un torpe esfuerzo de lobby

El CPAU envió una carta a la Legislatura oponiéndose a la protección patrimonial en la City, un rincón carísimo de la ciudad que ya abunda en torres horribles y muy rentables. Argumentos carenciados y ejemplos absurdos.

POR S. K.



RAFAEL YOHAI

Hacer lobby, como todo en esta vida, es una profesión. Y como todas las profesiones, algunos las ejercen con toque liviano y otros las perpetran. Los arquitectos Francisco Prati y Enrique García Espil, presidente y secretario del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, CPAU, intentaron darle sutileza a un reciente esfuerzo de lobby. La cosa no les funcionó porque buscan defender algo detestado, indefendible y burdo, las torres de la City porteña. Lo hacen, por supuesto, porque este tipo de edificio es un negoción para los grandes desarrolladores, las grandes constructoras y los grandes estudios de arquitectura.

El CPAU viene a ser el colegio profesional de los arquitectos y su representación legal –la SCA, por ejemplo, es voluntaria y optativa– y en teoría defiende sus intereses como clase. Pero parece que hay arquitectos y arquitectos, estudios y estudios, lo que explica que Prati y García Espil hayan escrito una larga carta a las presidentas de las comisiones de Planeamiento Urbano y de Patrimonio de la Legislatura porteña. El texto que recibieron las diputadas Silvina Pedreira y Teresa de Anchorena se presenta como una meditación urbana sobre la City porteña, pero prontamente se revela como un esfuerzo pesadón por evitar que se prohíban las torres en ese sector del microcentro.

La Legislatura tiene en comisiones el proyecto 2366/J/07 que crearía un APH en la City, el pequeño barrio entre Plaza de Mayo y la avenida Córdoba que concentra nuestros bancos y, por eso, algunos de los edificios más lujosos, mejor construidos y hermosos de Buenos Aires. Los arquitectos arrancan afirmando que hay que respetar lo que dice el Plan Urbano Ambiental, que ellos interpretan como un freno a "los parches" y un llamado a "una visión de conjunto". La queja sigue con que el proyecto de ley "se desarrolla sobre una única variable urbanística, como es la consideración del patrimonio edilicio". Para variar, los arquitectos lo declaran "necesario pero no suficiente" y llaman a considerar también el tránsito, el transporte urbano y el destino de las playas de estacionamiento. Nuevamente, citan el Plan Urbano Ambiental, que es deliciosamente ambiguo y abierto –por algo lo impulsaron Ibarra y Telerman– y hasta hablan de radicar viviendas en la City. Prati y García Espil quieren "ensanchar o ampliar áreas públicas" y citan a los catalanes y a programas de las principales ciudades del mundo.

Todo esto es muy bonito, pero a mitad de camino de la carta los arquitectos van al punto que les interesa y escriben: "La prohibición de la tipología de la torre no parece ser una solución al C1 (nombre legal de la City) ni una buena estrategia de protección del patrimonio existente allí". Luego citan a la ciudad de Londres y afirman que hacer torres permite ensanchar espacios y crear áreas públicas. Y hasta se meten a explicar que "la mala fama de las torres en nuestro medio" no proviene de esa tipología en sí sino de que las inserten en barrios de casas bajas.

Todo esto es falso. En Buenos Aires no gustan las torres en ninguna parte, ni siquiera en un entorno que, como señalan estos dos arquitectos, ya está marcado por las torres y los edificios de oficinas, y donde nadie se va a quejar porque le quiten el sol al jardincito. Este disgusto hacia las torres proviene de su simple tamañazo y de la grosería impertinente de cortar el cielo. Que la torre se retire y permita un ensanche de la vereda es poco y nada comparado a su efecto de elevar la concentración de peatones y a su fealdad superlativa.

Fíjense lo que son las cosas, los arquitectos se permiten dar como ejemplo positivo la torre nueva de San Martín y Bartolomé Mitre, una masa inmóvil y de espantos que reemplazó un edificio de claro valor patrimonial. Elogiar esa obra es mero espíritu de cuerpo, obediencia debida al exitoso y muy influyente estudio que lo diseñó.

Otra cosa que pone de mal humor a los arquitectos es que el proyecto ordena que los futuros edificios que sí se puedan construir tengan que respetar "las líneas de los edificios del área". Tan ofendidos se sienten que hasta dicen que "resulta inconveniente que un funcionario tenga en sus manos la evaluación de esta condición en los proyectos que se presenten a la autoridad de aplicación". Aclaran que no aceptarían siquiera un "conjunto de representantes de entidades" porque es "un riesgo demasiado alto".

Esta defensa de la libertad creativa resultaría noble si no se conocieran ya los resultados de la "creatividad" de la arquitectura corporativa. Estos resultados son tan abominables, descartables y comerciales que justamente llevan a este proyecto de ley para evitarlos. Por la lógica económica, se destruyen edificios bellos y bien construidos para reemplazarlos por cosas apenas rentables, sin la menor preocupación por ningún otro elemento. Y luego, a tantos metros de altura, hay que bancarse los logotipos bancarios iluminados como faros, para que ni de noche podamos olvidarnos de los bodrios.

Lo único rescatable de este esfuerzo de lobby es el anteúltimo párrafo, que señala que no queda en claro en el proyecto qué altura pueden tener los edificios nuevos vecinos a los catalogados. El último párrafo "reitera" que el CPAU no considera conveniente que se trate el proyecto.

Pues parece que es hora de pagar por los pecados del arquitectonismo salvaje, del mal gusto acumulado a tal punto que el objeto de San Martín y Bartolomé Mitre puede ser citado como ejemplo de algo. Parecería increíble que hayamos llegado a tanto, pero hay que recordar que todo esto baila al ritmo de la vieja canción de *Cabaret*: "Money, money, money..."

Solsona por Vivian Acuña

POR MATIAS GIGLI

Hacer y decir es el título del trabajo de investigación de la arquitecta Vivian Acuña sobre la obra de Jujo Solsona. El libro recorre una parte de la labor del arquitecto no reunida de un modo sistemático y muchas veces perdida: artículos, conferencias, opiniones, dibujos y puntos de vista en debates. Es el lado personal de un arquitecto contemporáneo cuya obra pertenece a un equipo de trabajo. No obstante, hay mucho de la obra del estudio al que pertenece que es parte de su búsqueda personal y es en ese aspecto que este libro tiene elementos innovadores. No es un libro que compila obras, es un libro de un arquitecto y sus ideas.

Por un lado, se toma la obra desarrollada en tres etapas del estudio, la primera de 1966 a 1971 con Manteola-Petchersky-Sánchez Gómez-Santos-Solsona-Viñoly. Desde 1971 a 1980 ya sin Petchersky, la de 1980 a 1993 con la incorporación de Carlos Sallaberry y desde 1997 con la asociación de Damián Vinsón. Se la toma como material a ser estudiado, vuelto a pensar y a reflexionar, por eso aparecen trabajos de maestros como Le Corbusier, Kahn o Sánchez, Lagos y De la Torre.

Por otro se transcriben artículos vinculados con la crítica, la ciudad, obras y proyectos, la tipología de torres, la universidad con la experiencia de su cátedra y la etapa de la dictadura en La Escuelita. Además se tocan temas de la profesión en donde se desarrollan diálogos informales con su socio Javier Sánchez Gómez, la obra y el imaginario, el concurso del área de Retiro y el del Parque Central de Mendoza.

Vivian Acuña se esmeró en desmenuzar los archivos del estudio organizando una bibliografía, un currículum año por año y un índice de nombres citados. El libro pertenece a una serie de Ediciones Infinito y tiene ilustraciones de las obras del estudio M.SG.S.S.S.

A los cincuenta años

El bloque entero de la Coalición Cívica presentó en la Legislatura porteña un proyecto para crear un procedimiento de Protección Preventiva del Patrimonio Arquitectónico. Con este nombre inmenso, el proyecto retoma la idea de Teresa de Anchorena de darle a nuestra ciudad una ley general de patrimonio que acabe tanto con el vandalismo como con la inseguridad jurídica. Su primer proyecto buscaba declarar protegidos todos los edificios anteriores a 1941, el presente declara protegidos en principio todos los edificios con cincuenta años cumplidos. Como ya estaríamos hablando de 1958, se incluye todo el patrimonio anterior al racionalismo y ya se empieza a hablar de piezas modernas. Por supuesto que la idea no es que nunca más se demuela nada, sino que se invierta el mecanismo: el que quiere demoler debe presentar su caso y pedirle al CAAP permiso para "descatalogar" por así decirlo, el edificio. Así se hace en los países civilizados del mundo entero. Y en Rosario.